

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 45969 /A5/ 18.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„LĂCAȘ DE CULT, ÎMPREJMUIRE, ACCESURI, AMENAJARE PLATFORME, CIRCULAȚII INTERIOARE ȘI STAȚIONARE, AMENAJĂRI TEHNICO-EDILITARE AFERENTE, ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER”,

Intravilan, Municipiul Arad, str. Ioan Flueraș, nr. 62,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364147 – Arad,

Proprietar: MUNICIPIUL ARAD

Dezvoltator: BISERICA PENTICOSTALĂ „EBEN-EZER”

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar: MUNICIPIUL ARAD

- Dezvoltator: BISERICA PENTICOSTALĂ „EBEN-EZER”;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 71/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, str. Ioan Flueraș, nr. 62, și este identificată prin C.F. nr. 364147 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă spre reglementare este identificată prin C.F. nr. 364147 – Arad, și constituie proprietatea domeniu privat a MUNICIPIULUI ARAD, cu drept de uz și suprafață pe o durată de 49 de ani în favoarea BISERICII PENTICOSTALE „EBEN-EZER”, măsurând o suprafață totală de 1.167,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „LĂCAȘ DE CULT, ÎMPREJMUIRE, ACCESURI, AMENAJARE PLATFORME, CIRCULAȚII INTERIOARE ȘI STAȚIONARE, AMENAJĂRI TEHNICO-EDILITARE AFERENTE, ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, Mun. Arad, intravilan, str. Ioan Flueraș, nr. 62, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364147 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea lăcaș de cult, măsurând o suprafață totală de 1.167,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** terenuri proprietăți private, identificate prin nr. top. 7337/6684/1, nr. top. 7336/6684/2 și nr. top. 7333/6684;
- **la est:** terenuri proprietăți private, identificate prin nr. top. 7338/6684/1 și nr. top. 7338/6684/2;
- **la vest:** Strada Baba Novac, identificată prin C.F. nr. 358536 – Arad;
- **la sud:** Strada Ioan Flueraș, identificată prin C.F. nr. 358616 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea lăcaș de cult.

- **Funcțiunea dominantă:**

- Lăcaș de cult.

- **Funcțiuni complementare:**

- Spații administrative și sociale aferente lăcașului de cult;
- Platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor;
- Drumuri și accesuri auto/pietonale în incintă;
- Parcaje aferente funcțiunii;
- Amenajare și întreținere spații verzi;
- Sistematizarea verticală a terenului.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Spații pentru activități sociale, culturale sau educative legate de funcțiunea principală;
- Spații destinate activităților caritabile și de asistență socială;
- Locuință de serviciu pentru personalul clerical și auxiliar;
- Activități de întrunire comunitară cu caracter ocazional (în conformitate cu legislația în vigoare privind ordinea publică și protecția mediului).

- **Utilizări interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică;
- Construcții pentru comerț cu amănuntul de tip supermarket, mall sau alte unități comerciale care nu au legătură cu funcțiunea principală;
- Activități generatoare de noxe, fum, mirosuri neadecvate sau zgomot peste limitele admise;
- Spații de depozitare deșeurilor periculoase sau toxice.

Zonificare funcțională:

- **ISP_I** – subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, în clădiri dedicate, situate izolat în zone cu alt caracter și în afara zonelor centrale;
- **Cc** – carosabil;
- **P** – parcări în incintă;
- **SP** – spații verzi;
- **T.E.** – culoar tehnico-edilitar;
- **P.G.** – platformă (gospodărească) pentru colectarea deșeurilor menajere.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,50 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,15 metri (107,65 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,50 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **40075/30.12.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: o retragere de minim 4,53 metri, respectiv minim 3,00 metri față de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac;
- Față de limita sudică: pe limita de proprietate;
- Față de limita estică: o retragere de minim 13,16 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 0,63 metri, respectiv minim 3,00 metri față de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Se vor realiza minim șapte locuri de parcare, dintre care un loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Ioan Flueraș, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare. Accesul va avea o lățime de minim 7,00 metri. Pe teren se propune un drum de incintă.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

Nu sunt propuse operațiuni de reparcelare.

Utilități: Se vor realiza soluții locale pentru asigurarea utilităților.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor

la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dezvoltatorul zonei cu funcțiunea lăcaș de cult predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea lăcaș de cult, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea lăcaș de cult, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1653 din 16.10.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A.	28487030/17.12.2025	16.10.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	26404/20.11.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215207120/28.10.2025	-
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate	909/21.01.2026	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123537/21.11.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123538/21.11.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291056/29.10.2025	29.10.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 138/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	40075/30.12.2025	30.12.2026
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	585/03.11.2025	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	100412/Z1/25.11.2025	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	107903/Z1/10.12.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **03.03.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 22 / 18.05.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		.05.2026
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		.05.2026

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău